



Flächennutzungsmonitoring X Flächenpolitik – Flächenmanagement – Indikatoren

IÖR Schriften Band 76 · 2018

ISBN: 978-3-944101-76-7

Grundsteuerreform: Chance für eine nachhaltigere Siedlungsentwicklung?

Dirk Löhr

Löhr, D. (2018): Grundsteuerreform: Chance für eine nachhaltigere Siedlungsentwicklung?. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring X. Flächenpolitik – Flächenmanagement – Indikatoren. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 76, S. 3-11.

Grundsteuerreform: Chance für eine nachhaltigere Siedlungsentwicklung?

Dirk Löhr

Zusammenfassung

Nachdem die Einheitswerte als Basis für die Grundsteuer durch das Bundesverfassungsgericht verworfen wurden, stehen drei Reformmodelle in der engeren Wahl: Das schon 2016 vom Bundesrat in den Gesetzgebungsprozess eingebrachte „Kostenwert“-Modell, das wertunabhängige Flächenmodell sowie das Bodenwertmodell. Deutlich am vorteilhaftesten ist dabei – nicht nur aus siedlungspolitischer Sicht – das Bodenwertmodell. Aus politischen Gründen könnte allerdings eine Dämpfung der Bodenwertkomponente erforderlich sein. Diese sollte nach Ansicht des Autors über eine Bodenflächen- und nicht durch eine Gebäudekomponente erfolgen.

1 Einführung

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die derzeitige, auf den Einheitswerten von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) basierende Grundsteuer für verfassungswidrig (BVerfG 2018). Das Gericht machte hinsichtlich der Reformoptionen keine konkreten Vorgaben; es betonte stattdessen den weiten Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers.

Gegenwärtig sind bezüglich der Grundsteuer B (für bebaute und bebaubare Grundstücke) folgende Reformvarianten in der öffentlichen Diskussion:

- Das sog. „Kostenwert“-Modell, das auf eine Bundesratsinitiative aus dem Herbst 2016 hervorging.¹ Unterstützung findet es wohl noch bei der Mehrzahl der Bundesländer als auch bei den kommunalen Spitzenverbänden. Es handelt sich um ein „verbundenes Modell“, bei dem sowohl der Boden wie auch das aufstehende Gebäude in die Bemessungsgrundlage eingehen. Die Bodenkomponente soll dabei anhand der Bodenrichtwerte bewertet werden, das aufstehende Gebäude mittels pauschalisierter Herstellungskosten, von denen eine Alterswertminderung abgezogen wird.
- Das wertunabhängige „Flächenmodell“ (AG Südländer 2010), das v. a. durch Hamburg und Bayern sowie der Immobilienwirtschaft gestützt wird. Die Bemessungsgrundlage soll hierbei eine Kombination aus Boden- und Gebäudefläche sein.

¹ Von Hessen und Niedersachsen, BR-Drucks. 515/16 vom 4.11.2016; in den Bundestag eingebracht unter BT-Drucks. 18/10753 vom 21.12.2016.

- Die durch die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ (<http://grundsteuerreform.net>) propagierte Bodenwertsteuer, bei der lediglich der Wert des Bodens als Bemessungsgrundlage herangezogen wird (ermittelt aus Bodenrichtwert x Bodenfläche). Ebenfalls wird noch diskutiert, gegebenenfalls die reine Bodenwertsteuer durch eine ergänzende Bodenflächenkomponente zu dämpfen („Difu-Modell“).

2 Zahllastverschiebungsrechnungen

2.1 Methodik, Ergebnisse und Analyse

Nachfolgend werden die Ergebnisse von Berechnungen dargestellt, die auf Grundlage der von Henger & Schäfer (2015) und Löhr (2017) verwendeten Methodik für die Mittelstadt Zweibrücken (Rheinland-Pfalz, ca. 35 000 Einwohner) erstellt wurden. Diese Stadt steht exemplarisch für kleinere Gemeinden bis mittelgroße Städte, in denen knapp 70 % der deutschen Bevölkerung lebt. Die Berechnungen beziehen sich nur auf Wohnnutzungen und gehen dabei von Aufkommensneutralität aus. Die ermittelte Steuerzahl last wurde in Relation zum Verkehrswert der Immobilien gesetzt; das Ergebnis ist ein „effektiver Steuersatz“.

Tab. 1: Effektive Steuersätze für Zweibrücken, Rheinland-Pfalz (35 000 Einwohner, Bodenrichtwertniveau: ca. 100 Euro/m²), bezogen auf den Verkehrswert der Wohneinheit in Durchschnittslagen (Quelle: eigene Bearbeitung)

Flächeneffizienz →	UG*	EFH*	ZFH*	MFH*
Status quo (Einheitswert)	0,09	0,17	0,15	0,20
Reine Bodenwertsteuer	0,55	0,19	0,14	0,12
Difu-Modell	0,54	0,19	0,14	0,13
„Kostenwert“-Modell	0,28	0,18	0,15	0,17
Nachrichtlich („Kostenwert“-Modell): Neubau	–	0,43	0,26	0,49
Flächenmodell	0,09	0,17	0,15	0,20
* Bezug: Pro (fiktiver) Wohneinheit. EFH: Einfamilienhäuser, ZFH: Zweifamilienhäuser MFH: Mehrfamilienhäuser, UG: ungenutzte Grundstücke				

2.2 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Bei verbundenen Bemessungsgrundlagen wird – unter der Prämisse der Aufkommensneutralität – die Grundsteuer vorzugsweise durch die Gebäudekörper generiert. Somit entfällt ein vergleichbar geringeres Grundsteueraufkommen auf unbebaute Grundstücke als bei den Bodensteuern. In Zweibrücken werden flächenfressende Einfamilienhäuser durch die Bodenwertsteuer höher (0,19 %) als im heutigen Durchschnitt

(0,17 %) belastet; allerdings hält sich der Belastungsunterschied aufgrund der mäßigen Bodenrichtwerte in Grenzen. Mehrfamilienhäuser, in denen sich v. a. die Wohnungen von Kleineigentümern und Mietern befinden, werden hingegen gegenüber dem Status quo deutlich entlastet (0,12 % vs. 0,20 %). Eine deutlich höhere Besteuerung als heute erfahren ungenutzte Grundstücke (0,55 % vs. 0,09 %). Die im Durchschnitt geringsten Veränderungen gegenüber dem Status quo ergeben sich beim Flächenmodell. Die Belastungswirkungen des „Kostenwert“-Modells liegen zwischen denjenigen des Flächenmodells und den Bodensteuervarianten. Als problematisch stellt sich hierbei die Belastung von Neubauten speziell von Mehrfamilienhäusern heraus, die v. a. in den Innenbereichen notwendig sind. Die Belastung von ungenutzten Grundstücken fällt im Durchschnitt bei der reinen Bodenwertsteuer am höchsten (0,55 %) und beim Flächenmodell am geringsten (0,09 %) aus. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene (CDU, CSU und SPD 2018) angesichts der historischen Erfahrungen der 60er Jahre höchst fragwürdige Neuauflage einer Grundsteuer C wäre überflüssig (Henger 2018).

Die Tabelle zeigt deutlich, dass bei der Bodenwertsteuer im Durchschnitt die effektiven Steuersätze mit zunehmender Effizienz der Flächennutzung sinken. Dies reizt eine weitere Verdichtung in Gegenden mit mäßiger Siedlungsdichte an. Das Difu-Modell wirkt ähnlich, wenngleich mit leicht verringerter Intensität. Das „Kostenwert“-Modell setzt zwar – wegen der Bodenwertkomponente – ebenfalls Anreize in Richtung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung; diese fallen aber wesentlich schwächer als bei den Bodensteuermodellen aus. Beim Flächenmodell wird hingegen deutlich, dass die effektiven Steuersätze mit steigender Effizienz der Flächennutzung ansteigen. Eine effizientere Flächennutzung wird somit sanktioniert. Unterm Strich unterstützt die Bodenwertsteuer die planerischen Zielsetzungen am besten.

2.3 Ökonomische Aspekte

2.3.1 Individualinteresse und Gemeinwohl

Aus einzelwirtschaftlicher Sicht kann es zur Maximierung des Vermögens z. B. in Erwartung hoher Miet- und Immobilienpreissteigerungen rational sein, Grundstücke vom Markt zurückzuhalten (dies ergibt sich z. B. aus dem Realoptionsansatz; Mulder 2011). In dieser Situation ist aus gesamtwirtschaftlicher Sicht jedoch das Gegenteil opportun, nämlich die Reduzierung der Knappheit durch Bebauung der Grundstücke. Der durch eine Bodenwertsteuer erzeugte Nutzungsdruck bewirkt, dass die individuellen Nutzenmaximierungskalküle besser mit den Erfordernissen des Gemeinwohls in Einklang gebracht werden. Verbundene Grundsteuern können dies nicht in vergleichbarem Maße leisten.

2.3.2 Allokationsneutralität

Steuern können sowohl Fiskal- wie auch Lenkungszwecke verfolgen (§ 3 Abs. 1 AO). Im erstgenannten Fall sollte das wirtschaftliche Ergebnis durch die Besteuerung möglichst nicht beeinflusst werden. Ökonomen sprechen diesbezüglich von der Vermeidung (wohlfahrtsmindernder) positiver Zusatzlasten. Werden hingegen Lenkungszwecke verfolgt, sollten schädliche Aktivitäten belastet werden (wohlfahrtserhöhende negative Zusatzlasten; Tideman 1999). Abgesehen vom Difu-Modell verfolgen alle Reformvarianten primär einen Fiskalzweck. Interessant ist nun der Blick auf die intendierten und unintendierten steuerlichen Verzerrungen und Zusatzlasten. Diese sind bei den Verbundsteuern offensichtlich:

- Beim „Kostenwert“-Modell wie auch beim Flächenmodell wird mit dem aufstehenden Gebäude die effiziente Nutzung der Fläche (entsprechend den planerischen Vorgaben) belastet. Dies bedeutet sowohl positive steuerliche Zusatzlasten als auch die Gefahr einer mangelhaften Compliance gegenüber der Planung.
- Speziell das Flächenmodell erzeugt noch eine weitere allokativen Verzerrung, indem der entfaltete Nutzungsdruck in geringwertigen Lagen vergleichsweise höher als in höherwertigen ist (dies konnte aus Raumgründen nicht in der o. a. Tabelle dargestellt werden). Schließlich werden unbebaute Grundstücke kaum merklich besteuert, weswegen kein Anreiz besteht, diese einer Bebauung zuzuführen.

Bei der Bodenwertsteuer werden hingegen die Faktoren Arbeit und Kapital (produktive Investitionen) ebenso wie der – ungerichtete – Verbrauch vollkommen entlastet. Anders als oft behauptet ist die Bodenwertsteuer also keineswegs eine Lenkungssteuer (zur Erreichung eines geringeren Flächenverbrauchs), sondern eine vollkommen allokationsneutrale Fiskalsteuer. Allerdings würde ein „Tax Shift“ hin zu einer Bodenwertsteuer die Verzerrungen herkömmlicher (Grund-) Steuern beseitigen und über die Verlagerung der Steuer auf den Boden einen Druck hin zu einer effizienteren Flächennutzung erzeugen. Ein Grundstückseigentümer, der seine Fläche suboptimal oder gar nicht nutzt, zahlt dieselbe Steuer wie jemand, der die Fläche optimal nutzt (dabei wird der Nutzungsdruck in allen Lagen relativ zum Bodenwert in gleicher Höhe entfaltet). Die Sollertragsteuer auf den Bodenwert erhöht die Compliance gegenüber den planerischen Vorgaben. Dwyer (2014, 648) bezeichnet wegen derartiger „Kollateralnutzen“ die Bodenwertsteuer bisweilen als „super-neutral“. Das Difu-Modell stellt eine Kombination zweier Steuern dar: Die reine Bodenwertsteuer als für sich genommen „super-neutrale“ Fiskalsteuer und wird durch eine Lenkungssteuer (Bodenflächenkomponente) ergänzt.

2.3.3 Äquivalenz

Wesentlich für eine effiziente Allokation ist das Verursacherprinzip; der Verursacher einer wirtschaftlichen Aktivität soll für die durch ihn ausgelösten Kosten aufkommen. Nun weisen die Protagonisten der Verbundmodelle immer wieder darauf hin, dass erst durch die Einbeziehung der Gebäude die Inanspruchnahme der Infrastruktur durch die Bewohner richtig abgebildet werden und dem Äquivalenzprinzip Rechnung getragen werden könne. Die Befürworter der Bodenwertsteuer halten dagegen, dass durch die Grundsteuer lediglich die Bereitstellungsleistungen der Kommunen entgolten werden sollen, die sich im Bodenwert niederschlagen. Die Kommune muss diese Bereitstellungsleistungen im Übrigen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung so vorhalten, als ob das Grundstück optimal genutzt würde. Die tatsächliche Inanspruchnahme der Infrastruktur (Wasser, Elektrizität etc.) wird dem tatsächlichen Nutzer am besten durch grenzkostenorientierte Gebühren angelastet.

2.4 Gerechtigkeit und Akzeptanz

2.4.1 Verteilungspolitische Implikationen des Äquivalenzprinzips

Das Äquivalenzprinzip hat auch eine verteilungspolitische Dimension. Kein privater Eigentümer hat den Wert seines Bodens geschaffen. Bodenrenten und Bodenwerte in privater Hand sind vielmehr das Ergebnis externer Effekte („public value of land“; Marshall 1920, Book V, Ch. 10, § 4). Die wichtigsten Vorleistungen für die Inwertsetzung von Standorten (v. a. durch Planung und Infrastruktur) erfolgen durch die öffentliche Hand. Die Kosten hierfür tragen in erster Linie die weitgehend deckungsgleichen Gruppen der Arbeitnehmer und Verbraucher – über Steuern. Der Nutzen fließt primär einer relativ kleinen Gruppe zu: Mehr als 60 % des Nettovermögens in Deutschland befinden sich in der Hand der 10 % reichsten Haushalte (Deutsche Bundesbank 2016, 62). Den Löwenanteil des Nettovermögens dieser Gruppe machen Immobilien aus. Es erscheint die Annahme vernünftig, dass die reichsten 10 % der Haushalte tendenziell auf den besten Standorten investieren; dementsprechend hoch dürfte der Anteil der öffentlich geschaffenen Bodenwerte an ihrem Gesamtvermögen sein. Dieser Mangel an Äquivalenz macht den Boden zu einer „Umverteilungsmaschine“: Öffentlich geschaffene Werte werden zugunsten einer kleinen Gruppe privatisiert und privat geschaffene Werte über die herkömmlichen Steuern in disperser Weise sozialisiert. Die Bodenwertsteuer korrigiert dies, indem die Öffentlichkeit einen Teil der Erträge und der Werte zurückbekommt, die sie geschaffen hat. Die privat geschaffenen Werte (aufstehende Gebäude) bleiben hingegen unangetastet.

2.4.2 Ressourcengerechtigkeit: Boden als Gemeingut

„Gerechtigkeit“ ist ein normativer Begriff; er kann auch im Sinne von „Ressourcengerechtigkeit“ verwendet werden. Dann bezeichnet er das Ziel einer gleichmäßigen Teilhabe der Bürger an natürlichen Ressourcen und am Boden (als Gemeingut). Dabei ist eine hypothetische gleichmäßige Verteilung der physischen Bodenfläche u. a. deswegen nicht praktikabel und Ziel führend, weil der Wert der Flächen sehr unterschiedlich sein kann. Wesentlich praktikabler ist die gleichmäßige(re) Verteilung der Bodenerträge, die durch die Bodenwertsteuer erreicht werden kann: Die Inanspruchnahme wertvoller Flächen zu Lasten der Mitbürger führt zu entsprechenden Zahlungen an die Gemeinschaft. Verbundene Steuern adressieren diesen Aspekt nicht, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Soweit die Bemessungsgrundlagen nur auf die Bodenfläche abstellen, vernachlässigen sie die Wertunterschiede zwischen den Standorten.

2.4.3 Gerechtigkeit der Steuerlastverschiebungen

Vor allem von der politischen Linken wird die Grundsteuerreform gerne als ein Vehikel zur Wiedereinführung einer Vermögenssteuer gesehen, die das Umverteilungsziel unterstützen soll. Zur Erfassung der Leistungsfähigkeit ist nach dieser Auffassung daher das Gebäude mit einzubeziehen.

Bezüglich des „Kostenwert“-Modells wurde in einer eigenen, in einer saarländischen Mittelstadt (St. Wendel) für ausgewählte Immobilien durchgeführten Untersuchung festgestellt, dass die Steuerwerte zwischen 54 % und 181 % der Verkehrswerte lagen (Löhr 2016, 2076). Auch andere Autoren zweifeln an, dass das „Kostenwert“-Modell mit dem aus dem allgemeinen Gleichheitssatz abgeleiteten Leistungsfähigkeitsprinzip kompatibel ist und stellen daher seine Verfassungskonformität infrage (Hey 2017, 38).

Hinsichtlich des Gerechtigkeitsaspekts relevant ist auch die Differenzierung des effektiven Steuersatzes nach Lagen in den unterschiedlichen Modellen, die aus Raumgründen in der o. a. Tabelle nicht dargestellt werden konnte. Lediglich das Bodenwertmodell belastet bebaute Grundstücke hin zu gehobenen Lagen progressiv. Sofern Flächenkomponenten in die Bemessungsgrundlage eingehen (Difu- und Flächenmodell), fällt die Belastungswirkung regressiv aus. Das „Kostenwert“-Modell liegt dazwischen. So gesehen könnte paradoxerweise das von der politischen Linken verfolgte verteilungspolitische Ziel im Rahmen der Grundsteuer also am besten durch eine Bodenwertsteuer erreicht werden – wenn die Grundsteuer denn eine Eigentümersteuer wäre. Tatsächlich ist jedoch die Überwälzung auf die Mieter rechtlich möglich (§ 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung). Für den Durchschnitt der Republik spielt dies zwar keine Rolle, da ohnehin die Bewohner von Mehrfamilienhäusern profitieren (Tabelle), also typischerweise Mieterhaushalte. In hoch- bzw. überverdichteten Agglomerationen wie Berlin oder München, wo sich Mietwohnhäuser (Geschosswohnungsbau) oft in teuren Lagen befinden, kann

u. U. jedoch eine Mehrbelastung von Mietern stattfinden (hierzu ausführlicher Kriese und Löhr 2018, 326-327). Aufgrund der Umlagefähigkeit der Grundsteuer verkehrt sich hier der Vorteil der reinen Bodenwertsteuer, nämlich die relativ stärkere Belastung teurerer Lagen, eventuell in ein Problem. Die hierdurch provozierten Gentrifizierungsprozesse könnten durch Maßnahmen wie Millieuschutzsatzungen oder ergänzende Übergangs- und Härtefallregelungen gebremst werden.

Besser noch kann – solange die Überwälzbarkeit der Grundsteuer nicht abgeschafft wird – dem Problem durch eine Dämpfung der Bodenwertkomponente in der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage entgegengewirkt werden. Dies sollte jedoch nicht durch eine Gebäudekomponente erfolgen, da diese auf eine Erhöhung der Bemessungsgrundlage von Wohnungen auf intensiv genutzten Grundstücken hinausläuft. Vorzugswürdig ist stattdessen die Dämpfung durch eine Bodenflächenkomponente (Difu-Modell). In Berlin würden die armutsgefährdeten Mieterhaushalte im Rahmen des Difu-Modells um rund 20 Mrd. Euro geringer als durch die konkurrierenden Modelle belastet werden.²

Anders als bei den Bodensteuern besteht bei verbundenen Steuern auf längere Sicht auch deshalb eine hohe Überwälzungswahrscheinlichkeit, weil die Grundstückseigentümer auf die Belastung der Nettorendite durch „Nichtstun“ reagieren können. Ursprünglich geplante Investitionen, Instandhaltungen oder Modernisierungen werden u. U. unterlassen. Gesamtwirtschaftlich führt dies zu einer Verknappung von Wohnraum und einem Anstieg der Kaltmiete – bis die ursprünglich geforderten Nachsteuer-Nettorenditen wieder erzielbar sind.

3 Fazit

Keines der genannten Modelle – auch nicht die Bodensteuervarianten – können alle bodenpolitischen Probleme „auf einen Streich“ beheben. Allheilmittel gibt es nicht; unabhängige politische Ziele erfordern dieselbe Anzahl unabhängiger Instrumente (Tinbergen 1952). So muss z. B. der Kampf gegen die Gentrifizierung mit eigenen Instrumenten geführt werden; auch ersetzt keine Steuerreformvariante eine gute Planung. Allerdings sollte die Grundsteuer im besten Fall die betreffenden Instrumente unterstützen und nicht konterkarieren. So gesehen ist die Bodenwertsteuer das Mittel der Wahl mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. So einfach seine Implementierung und Administration ist, so groß sind jedoch in der politischen Debatte die kommunikativen Herausforderungen bezüglich der „Kollateralnutzen“. Solange die Problematik der Umlagefähigkeit besteht, erscheint das Difu-Modell politisch leichter als eine reine Bodenwertsteuer durchsetzbar zu sein. Es könnte auch als Modell für den Länderfinanzausgleich dienen. Eine Differenzierung (Bodenwert- und Bodenflächenkomponente) und

² Die Berechnungen können vorliegend aus Platzgründen nicht ausführlich dargestellt werden, werden aber auf Nachfrage bereitgestellt (d.loehr@umwelt-campus.de).

Regionalisierung von Steuermesszahlen (Bundesländer) könnte Ländern wie Hamburg und Bayern die Zustimmung erleichtern. Werden in den jeweiligen Bundesländern die Steuermesszahlen im Zeitverlauf nicht verändert, gewinnt auch im Rahmen des Difu-Modells die Bodenwertkomponente im Laufe der Zeit wegen der säkularen Bodenwertzuwächse mehr an Gewicht. So könnte über das Difu-Modell ein sanftes „Phase-in“ in eine Bodenwertsteuer gelingen.

4 Literatur

- Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (AG Südländer) (2010): Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip.
- BVerfG – Bundesverfassungsgericht (2018): Urteil vom 10. April 2018 über die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern – 1 BvL 11/14.
https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bvl001114.html;jsessionid=90D84F410422F8EADAF9FCEC1965B5C4.1_cid392 (Zugriff: 06.07.2018).
- CDU, CSU und SPD (2018): Koalitionsvertrag, 19. Legislaturperiode.
https://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/2018/03/2018-03-14-koalitionsvertrag.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (Zugriff: 06.07.2018).
- Deutsche Bundesbank (2016): Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2014. Monatsbericht März, 61-86.
- Dwyer, T. (2014): Taxation: the lost history. *American Journal of Economics and Sociology*, Annual Supplement 73, 664-988.
- Henger, R. (2018): Baulandsteuer und zonierte Satzungsrecht, Expertengutachten im Auftrag des Umweltbundesamts für „Neue fiskalische Anreiz- bzw. Steuerungsinstrumente zum Flächensparen“ im Rahmen des F+E Vorhabens „Implementierung von Flächensparinstrumenten“, Texte 25/2018 im Rahmen des Umweltforschungsplans des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Forschungskennzahl 3715 75 102 0).
- Henger, R.; Schäfer, T. (2015): Mehr Boden für die Grundsteuer – eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle, IW Policy Paper Nr. 32/2015.
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/247476/Grundsteuer_Policy_Paper_IW_Koeln.pdf (Zugriff: 06.07.2018).
- Hey, J. (2017): Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze vor dem Hintergrund des Entwurfs eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 22.7.2016 und der geplanten Länderautonomie zur Festsetzung eigener Grundsteuermesszahlen im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, Köln.
http://www.bid.info/wp-content/uploads/2017/09/29.06.17_ProfHey_BID-Gutachten_Grundsteuer_Finalfassung.pdf (Zugriff: 06.07.2018).

- Kriese, U.; Löhr, D. (2018): Grundsteuerreform in Zeiten und Räumen mit steigenden Bodenwerten: Modellanalyse, Bewertung, Empfehlungen, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Heft 6, Juni 2018, 321-329.
- Löhr, D. (2016): Zum neuen Grundsteuer-Reformmodell der Länderfinanzminister – gerecht und verlässlich? Betriebsberater 35, 2075-2080.
- Löhr, D. (2017): Grundsteuerreform: Ende einer Odyssee? Ergebnisse einer zahllast-bezogenen Analyse. Wirtschaftsdienst, Jg. 97, Heft 11, 809-816.
- Marshall, A. (1920): Principles of Economics, 8. Aufl., London: Macmillan.
- Mulder, N. D. W. (2011): Land Development as a Portfolio of Real Options. In: Service Magazine 18, 6-9.
- Tideman, N. (1999), Taxing Land is Better than Neutral: Land taxes, Land Speculation and the Timing of Development, In: Wenzer, K. C. (Hrsg.): Land Value Taxation: The Equitable and Efficient Source of Public Finance, M. E. Sharpe Inc., New York, 109-133.
- Tinbergen, J. (1952): On the Theory of Economic Policy. North-Holland, Amsterdam.